

**UCHWAŁA NR XXV/309/2020
RADY MIEJSKIEJ W SWARZĘDZU**

z dnia 25 sierpnia 2020 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Ziołowej i Tymiankowej w Jasinie oraz ulicy Dożynkowej w Gortatowie”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Miejska w Swarzędzu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Ziołowej i Tymiankowej w Jasinie oraz ulicy Dożynkowej w Gortatowie”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, zatwierdzonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2.

1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) budynku mieszkalno - usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne i lokal lub lokale usługowe o łącznej powierzchni większej niż 30% lecz nie większej niż 70% powierzchni całkowitej budynku, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 4) działce - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę;

- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, przy której należy sytuować co najmniej 60% długości ściany budynku. W pozostałej części dopuszcza się cofnięcie ściany w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 3,0 m lub wysunięcie takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,50 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,80 m, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U**;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**;
- 4) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone symbolami **1E, 2E**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu, z dopuszczeniem sytuowania poza liniami zabudowy obiektów stacji transformatorowych;
 - b) stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych do pokrycia dachów stromych budynków;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 1m² powierzchni, na której są one umieszczane,
 - b) lokalizację obiektów małej architektury,

- c) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - d) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,
 - e) na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz obowiązującą linię zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - f) na działkach narożnych, dla których wyznaczono dwie obowiązujące linie zabudowy, dopuszcza się sytuowanie elewacji frontowej nowego budynku wzdłuż jednej z obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem drugiej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - b) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - c) lokalizacji ogrodzeń pełnych z wyjątkiem części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,3 m wysokości oraz z wyjątkiem słupów ogrodzeniowych,
 - d) lokalizacji od strony dróg ogrodzeń wyższych niż 1,5 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
 - e) lokalizacji na terenach **MN** infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - g) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
 - h) lokalizacji budynków usługowych i gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych oraz z blachy,
 - i) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m².

§ 5.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych,
- b) stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego dopuszczonych w planie.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U**, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, obiektów zamieszkania zbiorowego, zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 6.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację na terenie maksymalnie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako bliźniaczych,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 20%,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy nie większą niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - g) geometrię dachów: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°, z zastrzeżeniem lit. h), przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - h) dowolną geometrię dachów dla przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) obsługę komunikacyjną z drogi przyległej do obszaru planu lub poprzez dojścia i dojazdy,
 - k) zapewnienie, w granicach terenu, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny,
 - l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniej niż 900 m², z wyłączeniem wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu.

§ 7.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz maksymalnie jednego budynku pomocniczego lub jednej wiaty,

- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 30%,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
- e) łączną powierzchnię zabudowy budynku pomocniczego i powierzchnię wiaty po obrysie na działce: nie więcej niż 60 m²,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
- g) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków pomocniczych i wiat: 3,0 m w przypadku dachu płaskiego albo 5,5 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 1 kondygnację,
- h) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem tiret trzecie, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - dla budynków pomocniczych i wiat: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - dowolną geometrię dachów dla przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych,
- i) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków pomocniczych i wiat oraz dla rozbudowy istniejących budynków obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- j) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu,
- k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku pomocniczym lub wiacie,
- l) powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - nie mniej niż 1200 m² na terenach **2MN, 3MN**, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - nie mniej niż 1500 m² na terenach **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - ustalenia zawarte w tiret pierwsze i drugie nie dotyczą wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 8.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego oraz maksymalnie jednego budynku pomocniczego lub wiaty,
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych jako wolnostojących,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 40%,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż:
 - 30% powierzchni działki na terenie **1MN/U**,
 - 40% powierzchni działki na terenie **2MN/U**,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków pomocniczych i wiat: 3,0 m w przypadku dachu płaskiego albo 5,5 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 1 kondygnację,
- g) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45° (nie dotyczy przekryć lukarn, wykuszy, ryzalitów i ganków oraz przekryć wbudowanych pomieszczeń gospodarczo - garażowych) przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
 - dla budynków pomocniczych i wiat: płaskie lub strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, przy czym w ramach jednego pokrycia dachowego wszystkie połacie winny być nachylone pod jednakowym kątem,
- h) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dla budynków pomocniczych i wiat oraz dla rozbudowy istniejących budynków obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- i) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie lub z dróg przyległych do obszaru planu,
- j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku pomocniczym lub w wiacie oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

- k) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 1300 m², z wyłączeniem: wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
 - b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 9.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**:

- 1) przy uwzględnieniu przepisów odrębnych ustala się:
- a) lokalizację zieleni urządzonej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki,
 - c) dostęp do terenów bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie,
- 2) przy uwzględnieniu przepisów odrębnych dopuszcza się:
- a) lokalizację ścieżek pieszych lub rowerowych,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się:
- a) grodzenia terenów,
 - b) lokalizacji miejsc postojowych.

§ 10.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 2) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie.

§ 11.

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**:

- 1) ustala się:
- a) na terenach **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się: uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnych powierzchniach i na zasadach określonych w § 6 pkt 1 lit. m oraz § 8 pkt 1 lit. k, kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20 m;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 14.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat na terenach **ZP** i **KDD**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, w tym strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, szerokości stref kontrolowanych przy lokalizacji obiektów budowlanych względem przebiegającego w obszarze planu gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem - Poznań (rok budowy 1972) o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa;
- 5) wszelkie zamierzenia lokalizowania obiektów budowlanych względem gazociągu, o którym mowa w pkt 4 w odległościach mniejszych niż wskazane w obowiązujących przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz prowadzenie wszelkich prac ziemnych w strefach kontrolowanych – należy dokonywać wyłącznie w porozumieniu z właściwym zarządcą tego gazociągu;
- 6) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew;
- 7) dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu, o którym mowa w pkt 4 z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, z zastrzeżeniem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi

w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

- 8) w przypadku prowadzenia robót budowlanych na skrzyżowaniu dróg **4KDD, 6KDD i 7KDD** z gazociągiem, o którym mowa w pkt 4, wymagane jest jego dodatkowe zabezpieczenie lub przebudowa, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 9) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m npt, uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 15.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- b) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- c) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- d) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
- f) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a i pkt 3 lit. b,
- h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- i) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników,
- b) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) lokalizację stacji transformatorowych na wszystkich terenach,
- d) lokalizację przepompowni ścieków na wszystkich terenach;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych,
- b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 16.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 3. Przepisy Końcowe

§ 17.

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Swarzędz.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„REJON ULIC ZIOŁOWEJ I TYMIANKOWEJ W JASINIE ORAZ ULICY DOŻYNKOWEJ W GORTATOWIE”

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXV/309/2020 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 25 sierpnia 2020 r.



OBJAŚNIENIA UŻYTYCH OZNACZEŃ

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM		TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY		ISTNIEJĄCA, NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV ZE STREFĄ OCHRONNĄ
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY		ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA Z MAKSYMALNĄ SZEROKOŚCIĄ STREFY KONTROLOWANEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICY GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH NR 143 I 144	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ		
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ		

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SWARZĘDZ
SKALA 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„REJON ULIC ZIOŁOWEJ I TYMIANKOWEJ W JASINIE ORAZ ULICY DOŻYNKOWEJ W GORTATOWIE”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), Rada Miejska w Swarzędzu, po rozpatrzeniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Ziołowej i Tymiankowej w Jasinie oraz ulicy Dożynkowej w Gortatowie”, w trybie wyłożenia do publicznego wglądu –rozstrzyga, co następuje:

Rozdział I

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 listopada 2019 r. do 13 grudnia 2019 r., termin składania uwag do dnia 31 grudnia 2019 r. (I wyłożenie):

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	10.12.19		Zgłaszam uwagę do planu przestrzennego: proszę o utrzymanie obowiązującej linii ochronnej w wysokości 20 mb od gazociągu przy działce 25/16 lub wyłączenie działki 25/16 z opracowania powyższego planu. Uwaga moja jest spowodowana faktem utraty funkcji budowlanej działki 25/16 w przypadku zwiększenia strefy ochronnej przy gazociągu.	dz. 25/16, obr. Jasin	7MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Wyznaczenie maksymalnej szerokości strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 38 m od osi gazociągu nie stanowi ustalenia planu jako takiego, lecz wynika z obowiązujących przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640). Przepisy te stanowią akt prawa powszechnie obowiązujący i nadrzędny wobec aktu prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który z aktami prawnymi wyższego rzędu nie może być sprzeczny.

							Ponadto GAZ-SYSTEM S.A., będący operatorem przebiegającego przez obszar planu gazociągu, negatywnie zaopiniował możliwość pozostawienia strefy kontrolowanej o szerokości 20 m od osi gazociągu, jak to było przedstawione w dotychczas obowiązującym planie miejscowym z 2004 r. Nadto, cytowane wyżej przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie weszły w życie 9 lat po uchwaleniu dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/138/2004 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 04.02.2004 r. Zatem szerokość strefy kontrolowanej wyznaczona jest obecnie nadrzędnymi wobec ustaleń planu miejscowego przepisami ww. rozporządzenia, mającymi zastosowanie bez względu na to czy na danym terenie obowiązuje plan i jakie są jego ustalenia. Z kolei wyłączenie przedmiotowej działki z opracowania pozostałoby bez wpływu na możliwości jej zagospodarowania, ponieważ - jak już wyżej wskazano - <u>szerokość strefy kontrolowanej wyznaczona jest obecnie nadrzędnymi wobec ustaleń planu miejscowego przepisami ww. rozporządzenia, mającymi zastosowanie bez względu na to czy na danym terenie obowiązuje plan i jakie są jego ustalenia.</u> W omawianym przypadku zwrócić jednakże należy na - zaakceptowany uprzednio przez operatora gazociągu - zapis § 13 pkt 5 projektu planu, stanowiący, iż „wszelkie zamierzenia lokalizowania obiektów budowlanych względem gazociągu (...) w odległościach mniejszych niż wskazane w obowiązujących przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz prowadzenie wszelkich prac ziemnych w strefach kontrolowanych – <u>należy dokonywać wyłącznie w porozumieniu z właściwym zarządcą tego gazociągu</u>”, co potencjalnie dawać może możliwości indywidualnego uzgadniania lokalizacji konkretnych przedsięwzięć budowlanych względem gazociągu, z jego operatorem.
2.	10.12.19	Zgłaszam uwagę do planu przestrzennego: proszę o utrzymanie obowiązującej linii ochronnej w wysokości 20 mb od gazociągu przy działce 25/30 lub wyłączenie działki 25/30 z opracowania powyższego planu. Uwaga moja jest spowodowana faktem utraty funkcji budowlanej działki 25/30 w przypadku zwiększenia strefy ochronnej przy gazociągu.	dz. 25/30, obr. Jasin	6MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Jak w uwadze: Rozdział I nr 1.

3.	10.12.19		Wnoszę o wyłączenie działki 25/29 z powyższego planu ze względu na planowane zwiększenie linii ochronnej gazociągu co wpłynie negatywnie na możliwość zabudowy działki 25/29 i ograniczy możliwości budowlane działki 25/29.	dz. 25/29, obr. Jasin	6MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Jak w uwadze: Rozdział I nr 1.
4.	18.12.19		Wnoszę o wyłączenie działki 25/29 z powyższego planu ze względu na planowane zwiększenie linii ochronnej gazociągu co wpłynie negatywnie na możliwość zabudowy działki 25/29 i ograniczy możliwości budowlane działki 25/29.	dz. 25/29, obr. Jasin	6MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Jak w uwadze: Rozdział I nr 1.
5.	18.12.19		Wnoszę o zmianę zapisów projektu planu poprzez wprowadzenie: 1. Dla terenu 4MN ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na 40%. 2. Dla terenu 4MN ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 40%. 3. Dla terenu 4MN ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych w przedziale 20°-40°. 4. Zmianę strefy ochronnej od sieci PN500 z ustalonych 76 m (oraz zmianę strefy na załączniku graficznym) na strefy zgodnie z aktualnymi warunkami wydanymi przez operatora sieci. 5. Dla terenu 4MN dopuszczenie możliwości odprowadzenia ścieków do przydomowych oczyszczalni.	dz. 22/9, 22/11, 22/12, 22/13, obr. Jasin ul. Ziółowa, Laurowa (pow. 0742 ha)	4MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1ZP - teren zieleni urządzonej		1. X 2. X 3. X 4. X 5. X	Ad. 1-2: Jednym z podstawowych celów uchwalenia przedmiotowego planu jest ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy na terenach do tego nie predysponowanych, położonych peryferyjnie w stosunku do Miasta Swarzędza. Narzędziami, które mają służyć realizacji ww. celu są m. in. właśnie ograniczenia w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy, czy też minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ad. 3: W celu zachowania w ramach obszaru objętego planem ładu przestrzennego, wyrażającego się m. in. spójną geometrią dachów budynków, dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych wyznaczono w przedziale od 30° do 45°, co ściśle nawiązuje do zabudowy już istniejącej, powstałej na bazie zapisów dotychczas obowiązującego planu miejscowego, w którym kąty nachylenia połaci dachowych ustalone były w przedziale od 35° do 45°. Ad. 4: Jak w uwadze: Rozdział I nr 1. Ad. 5: W projekcie planu, jako alternatywny sposób odprowadzania ścieków bytowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszczono stosowanie zbiorników bezodpływowych, co w sposób skuteczny zapewni możliwość realizacji budynków, w zgodzie z przepisami Prawa budowlanego. Dodatkowe dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków uznano natomiast za rozwiązanie nieefektywne pod względem ekonomicznym (brak obowiązku podłączenia do kanalizacji sanitarnej w momencie jej powstania) oraz ekologicznym (ryzyko zanieczyszczenia wód gruntowych w przypadku niewłaściwego użytkowania

								oczyszczalni), co w odniesieniu do przedmiotowego obszaru jest tym istotniejsze ze względu na jego położenie w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych - wrażliwych na zanieczyszczenia).
6.	20.12.19		Wnoszę o zmianę w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN 1) Ustala się: a) funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca, b) bez zmian, c) wielkość zabudowy powierzchni działki 40%, d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy 6m i dla ulicy Żniwnej pozostawienie linii zabudowy 10m. Ulica Żniwna jest w 100% zabudowana i nie wymaga zmiany linii zabudowy. A w sprawie działki 22/16 i 22/17 jest wszczęte postępowanie administracyjne odnośnie samowoli budowlanej przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Poznaniu . Chyba że zmiana planu ma ukryć te samowole. Dla przypomnienia załączyłem mapkę obowiązującego MPZP, e) zapewnienie minimum 1 miejsca parkingowego w granicy działki dla 1 lokalu, f) powierzchnia nowo wydzielonej działki - nie mniej niż 800m² na terenie 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN. Wnoszę o pozostawienie strefy ochronnej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia ze starą strefą ochronną, ze względu na to że nowa strefa wyklucza szereg działek całkowicie z możliwości zabudowy mimo iż obok działka jest zabudowana.	Działki na terenach 1MN-9MN	1MN - 9MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X	Ad. c): Jednym z podstawowych celów uchwalenia przedmiotowego planu jest ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy na terenach do tego nie predysponowanych, położonych peryferyjnie w stosunku do Miasta Swarzędza. Narzędziami, które mają służyć realizacji ww. celu są m. in. właśnie ograniczenia w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy. Ad. d): Linie zabudowy wyznaczone w projekcie planu stanowią w głównej mierze kontynuację ustaleń w tym zakresie podjętych w dotychczas obowiązujących planach miejscowych. Stąd uznano, że nie znajduje uzasadnienia podejmowanie nowych rozwiązań w tym zakresie, tym bardziej, że w znacznej części linie te wyznaczone są w odległości 6 m od dróg, tj. tak jak postuluje się to w uwadze. Linia zabudowy wyznaczona od ul. Żniwnej stanowi natomiast odzwierciedlenie linii, w której sytuowana jest już istniejąca zabudowa (tj. 6 m lub 10 m od ul. Żniwnej, co wynikało z różnych ustaleń na rysunku i w tekście dotychczas obowiązującego planu miejscowego). Postępowania administracyjne prowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nie stanowią natomiast przedmiotu rozważań podejmowanych w procedurze uchwalenia planu miejscowego i nie mają celowego związku, ani wpływu na przedmiot ustaleń planu. Ad. e): Obniżenie normatywu parkingowego do poziomu proponowanego w uwadze byłoby dalece niewystarczające w stosunku do dynamicznie wzrastającej w ostatnich latach liczby pojazdów mechanicznych, w szczególności w kontekście ograniczonych możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej wyłącznie transportem zbiorowym. Ad. f): Jednym z podstawowych celów uchwalenia przedmiotowego planu jest ograniczenie nadmiernej intensyfikacji zabudowy na terenach do tego nie predysponowanych, położonych peryferyjnie w stosunku do Miasta Swarzędza. Narzędziami, które mają służyć realizacji ww. celu są m. in. właśnie ograniczenia w zakresie powierzchni działek budowlanych. Nadto, już w dotychczas obowiązujących planach miejscowych minimalna powierzchnia działki ustalona została na poziomie 1500 m² (mpzp uchwalony w dn. 04.02.2004 r.) i 1200 m² – 1300 m² (zgodnie z planowanymi granicami działek ustalonymi na rysunku mpzp uchwalonego w dn. 30.06.2004 r.). Takie też wielkości posiada większość już obecnie wydzielonych działek. Istniejące działki o powierzchniach znacznie mniejszych niż wyżej wymienione, wydzielone zostały natomiast z pominięciem zasad określonych w planach miejscowych, w szczególności w mpzp

								z dn. 04.02.2004 r.). W odniesieniu do części uwagi dotyczącej strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia - jak w uwadze: Rozdział I nr 1.
7.	31.12.19		1. Wnoszę stanowczy sprzeciw wobec poszerzenia strefy kontrolowanej naszym kosztem. Proponuję zobowiązać zarządcę sieci do zastosowania technologii umożliwiających zmniejszenie ograniczenia zabudowy na naszych nieruchomościach, których wartość i tak została już umniejszona z powodu przebiegu przedmiotowego gazociągu. Jeżeli zmiany w projekcie przedmiotowego planu pozostaną w aktualnej formie, to wnoszę o wyłączenie naszych działek o nr ewid. 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14 obr. Jasin, gm. Swarzędz z proponowanych zmian. 2. Jednocześnie wnoszę uwagę do ustalonej na działce nr ewid. 26/1 obr. Jasin (której również jestem współwłaścicielem) funkcji zagospodarowania terenu - zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu 4ZP. Wnoszę o wprowadzenie innej funkcji zagospodarowania przedmiotowego terenu, proponując ustalenie przeznaczenia umożliwiającego lokalizację np. stacji ładowania samochodów elektrycznych. W obecnie obowiązującym mpzp na terenie przedmiotowej działki ustalone zostało również przeznaczenie pod infrastrukturę techniczną - lokalizację stacji transformatorowej (symbol EE), co jest dodatkowym atutem, przy realizacji proponowanego przeznaczenia - stacji ładowania samochodów elektrycznych. Dopuszczam również wprowadzenie innej funkcji, ustalonej przez gminę, jednak proszę stanowczo o zmianę przeznaczenia terenu zieleni urządzonej na inną funkcję umożliwiającą zagospodarowanie terenu bez utraty wartości nieruchomości.	dz. 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14, 26/1, obr. Jasin	8MN - 9MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3ZP - 4ZP - tereny zieleni urządzonej 2E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki		1. X 2.X	Ad. 1: W odniesieniu do części uwagi dotyczącej strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia - jak w uwadze: Rozdział I nr 1. Ad. 2: W odniesieniu do zmiany przeznaczenia działki nr geod. 26/1, obr. Jasin - przeznaczenie proponowane w projekcie planu pozostaje bez zmian w stosunku do przeznaczenia ustalonego w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Brak jest zasadności dokonywania zmiany tego stanu rzeczy, szczególnie w kontekście cech geometrycznych omawianej działki, które nie spełniają wymogów jakimi powinna charakteryzować się działka budowlana, w myśl definicji zawartej w przepisach art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również w kontekście obowiązku zachowania odpowiednich odległości zabudowy od granic sąsiednich działek i odległości od drogi, w myśl przepisów odrębnych. W związku z brakiem zmiany przeznaczenia przedmiotowej działki w projekcie planu stwierdzić nadto należy, że nie wystąpi w tym przypadku utrata wartości nieruchomości. Dodatkowo zauważyć trzeba, że na mocy ustaleń §9 pkt 2 lit. b projektu planu na przedmiotowym terenie dopuszczono lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, co częściowo wypełnia żądanie składającej uwagę.

Rozdział II

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 lutego 2020 r. do 27 marca 2020 r., termin składania uwag do 20 lipca 2020 r. (Pierwotnie ustalony został termin składania uwag do 10 kwietnia 2020 r., termin ten został wydłużony, w związku z art. 15 z.zs. 1. ustawy z dnia 02 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374, 567, 568, 695)) (II wyłożenie):

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	08.04.20		Wnoszę o zmianę zapisów projektu planu poprzez wprowadzenie: 1. Dla terenu 1ZP (działka nr geod. 22/13) zmianę przeznaczenia na teren MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz przyjęcie wskaźników zgodnych z poniższymi punktami. 2. Zmianę strefy ochronnej od sieci PN500 z ustalonych 76 m (oraz zmianę strefy na załączniku graficznym) na strefy zgodnie z aktualnymi warunkami wydanymi przez operatora sieci. 3. Zgłaszam wniosek o wyjaśnienie stanowiska przedstawionego w dniu 9 marca 2020 r. podczas dyskusji publicznej przez przedstawicieli Gminy Swarzędz, że teren 1ZP wynika z położenia nieruchomości nr geod. 22/13 w strefie ochronnej od sieci gazowej PN500. W związku z powyższym dlaczego nie zachowano konsekwencji i dla nieruchomości nr geod. 25/9, 25/10, 25/14, 25/15, 25/16, 25/17, 25/29, 25/30, 26/3, 26/4, 26/6 ustalono	dz. 22/9, 22/11, 22/12, 22/13, obr. Jasin	4MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 1ZP - teren zieleni urządzonej		1. X 2. X 3. X	Ad. 1: Przeznaczenie proponowane w projekcie planu dla działki nr geod. 22/13, obr. Jasin pozostaje bez zmian w stosunku do przeznaczenia ustalonego w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Ww. działka w dotychczas obowiązującym planie miejscowym z 2004 r. oznaczona jest symbolem „Zp” i przeznaczona jest pod tereny zieleni. Działka ta zlokalizowana jest w całości w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, który przebiega przez jej środek, w związku z czym brak jest możliwości realizacji na niej budynków mieszkalnych. W konsekwencji zmiana przeznaczenia tejże działki na tereny związane z zabudową mieszkaniową nie jest możliwa. W związku z brakiem zmiany przeznaczenia przedmiotowej działki w projekcie planu w stosunku do dotychczasowego przeznaczenia - stwierdzić nado należy, że nie wystąpi w tym przypadku utrata wartości nieruchomości. Ad. 2: Jak w uwadze: Rozdział I nr 1. Ad. 3: Działka nr geod. 22/13 zlokalizowana jest w całości w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, który przebiega przez jej środek, w związku z czym brak jest możliwości realizacji na niej budynków mieszkalnych. W konsekwencji zmiana przeznaczenia tejże działki na tereny związane z zabudową mieszkaniową nie jest możliwa. Podobnie rzecz się ma z innymi działkami, zlokalizowanymi w granicach opracowania, położonymi w całości w granicach strefy kontrolowanej gazociągu, tj. dz. nr geod. 25/27, 25/13, 26/5, 26/11, 26/12, 26/13, i 26/14, które - tak jak działka

			przeznaczenie MN, pomimo lokalizacji tych nieruchomości w strefie ochronnej od sieci gazowej. 4. Dla terenu 4MN ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na 40%. 5. Dla terenu 4MN ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 40%. 6. Dla terenu 4MN ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych w przedziale 20°-40°. 7. Dla terenu 4MN dopuszczenie możliwości odprowadzenia ścieków do przydomowych oczyszczalni.				4. X 5. X 6. X 7. X	nr geod. 22/13 - w projekcie planu przeznaczone są pod tereny zieleni (tj. tak jak w dotychczas obowiązującym planie miejscowym z 2004 r.). Natomiast w odniesieniu do wzmiankowanych przez składającego uwagę działek nr geod. 25/9, 25/10, 25/14, 25/15, 25/16, 25/17, 25/29, 25/30, 26/3, 26/4, 26/6 - wyjaśnić należy, że w strefie kontrolowanej gazociągu położone są jedynie ich części, co powoduje, że realizacja budynków możliwa będzie w częściach zlokalizowanych poza ww. strefą. Ad. 4: Jak w uwadze: Rozdział I nr 5.1. Ad. 5: Jak w uwadze: Rozdział I nr 5.2. Ad. 6: Jak w uwadze: Rozdział I nr 5.3. Ad. 7: Jak w uwadze: Rozdział I nr 5.5.
2.	10.04.20		Wnoszę uwagę do ustalonej na działce nr ewid. 26/1 obr. Jasin funkcji zagospodarowania terenu - zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu 4ZP. Proponujemy przeznaczyć całość tej działki na taką infrastrukturę lub działalność usługową (np. stacje ładowania samochodów elektrycznych, paczkomaty itp.). Innym sposobem wykorzystania działki akceptowalnym dla nas byłaby możliwość ustawienia paneli fotowoltaicznych. Jakiegokolwiek inne przeznaczenie niż tereny zieleni na ww. działce daje nam o wiele więcej możliwości na ograniczenie kosztów związanych z utrzymaniem terenu i wykorzystaniem go w optymalny dla nas sposób. Dopuszczam również wprowadzenie innej funkcji, ustalonej przez gminę, jednak proszę stanowczo o zmianę przeznaczenia terenu zieleni urządzonej na inną funkcję umożliwiającą zagospodarowanie terenu bez utraty wartości nieruchomości.	dz. 26/1, obr. Jasin	4ZP - tereny zieleni urządzonej 2E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki		X	Jak w uwadze: Rozdział I nr 7.2.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Swarzędzu o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Ziółowej i Tymiankowej w Jasinie oraz ulicy Dożynkowej w Gortatowie”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Swarzędzu rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Swarzędz oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy lub budżet powiatu – w ramach m. in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych lub innych środków zewnętrznych.

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXV/309/2020
Rady Miejskiej w Swarzędzu
z dnia 25 sierpnia 2020 r.

Uchwałą nr LI/538/2018 z dnia 22 maja 2018 r. Rada Miejska w Swarzędzu przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulic Ziółowej i Tymiankowej w Jasinie oraz ulicy Dożynkowej w Gortatowie”.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- mpzp miasta Swarzędza w zakresie obejmującym działki położone w Jasinie, przy ul. Sołeckiej i oznaczone nr geod. 22/1, 22/2, 25, 26 (pow. opracowania 11,63 ha) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zatwierdzony uchwałą Nr XIX/138/2004 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 04.02.2004 r., zmieniony uchwałą Nr LV/410/2006 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 18.04.2006 r.;

- mpzp gminy Swarzędz, w zakresie obejmującym działkę położoną w Gortatowie przy ul. Dożynkowej i oznaczoną nr geod. 143/23 (teren objęty zmianą o pow. 2,80 ha) zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, zatwierdzony uchwałą Nr XXVIII/213/2004 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 30.06.2004 r.,

- zmiana mpzp obejmującego działki nr geod. 143/34, 143/35, 143/36, położone w Gortatowie, gm. Swarzędz, zatwierdzony uchwałą Nr XIV/113/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 19.07.2011 r.

W zakresie dotyczącym działek nr geod. 143/12, 143/13, 143/14, 143/15, 143/16 oraz 143/18, położonych przy ul. Dożynkowej - nie obowiązywał żaden plan miejscowy.

Zasadność uchwalenia planu wynika z konieczności ustalenia jednoznacznie zdefiniowanych zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem, poprzez doprecyzowanie ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych, w szczególności w zakresie rodzaju i parametrów zabudowy oraz dostosowania planów do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

Brak takich ustaleń skutkowało do tej pory niejednoznacznością i dowolną interpretacją ustaleń planów, co umożliwiało realizację zabudowy znacznie odbiegającej swoim charakterem i intensywnością od pierwotnych założeń zawartych w ww. planach.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Swarzędzu ww. uchwały z dnia 22 maja 2018 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zmianami) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;

- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;

- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;

- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;

- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęło 8 uwag, z których 1 została uwzględniona, a 7 nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Swarzędz)
- na skutek uwzględnienia jednej z uwag po raz drugi ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (do projektu planu wpłynęły 2 uwagi, żadna z nich nie została przez Burmistrza uwzględniona);
- w związku z art. 15 zzs. 1. ustawy z dnia 02 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374, 567, 568, 695) wydłużono termin zbierania uwag do projektu miejscowego planu do 20 lipca 2020 r., w terminie tym nie wpłynęła żadna uwaga do planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz, zatwierdzonego Uchwałą Nr X/51/2011 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 29 marca 2011 r. obszar planu wchodzi w skład „terenów zabudowy mieszkaniowej”, oznaczonych symbolem II.37.M. Uchwalenie planu stanowić będzie zatem realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w okolicy pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich niewystępowanie.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

Uchwalenie planu umożliwi realizację funkcji mieszkaniowych, mieszkaniowo - usługowych, usługowych oraz im towarzyszących, w tym komunikacyjnych - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe ustalenia wpłyną również na podniesienie

atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego.

Znajdujące się w obszarze planu drogi publiczne uzbrojone są w zdecydowanej większości w sieć wodociągową, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, mając m. in. na względzie wnioski składane przez właścicieli części nieruchomości oraz zachowując spójny układ komunikacyjny, umożliwiający właściwe powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Swarzędz przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Swarzędz. Uchwalenie planu wpisuje się w tezy i wnioski zawarte w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXIV/246/2016 Rady Miejskiej w Swarzędzu z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Swarzędz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji

prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.